GMTDC membangun kota baru di Tanjung Bunga

Pemerintah pada akhir-akhir ini tengah menggalakkan pembangunan infrastruktur pada Kawasan Timur Indonesia (KTI). Tetapi, tidak lengkap bila tidak ada pelaku bisnis yang berpartisipasi di kawasan tersebut. Ini mengingat Ujung Pandang - Sulawesi Selatan, merupakan pintu gerbang kawasan timur wilayah Nusantara. Oleh karena itu, suatu yang alamiah bila pengembangan kawasan bisnis dan wisata untuk wilayah KTI dimulai dari kota tersebut. Hal ini, juga telah dipertegas oleh Presiden melalui forum Dewan Pengembangan Kawasan Indonesia, bahwa Sulawesi Selatan merupakan sentra pertama pusat pelayanan kawasan timur.

Sejalan dengan itu, Pemda Tingkat I Sulawesi Selatan (Sulsel), Pemda Tingkat II Ujung Pandang, Pemda Tingkat II Gowa, dan beberapa pengusaha swasta/daerah pada tahun 1991 membentuk PT Gowa Makasar Tourism Development Corporation (GMTDC) untuk mengembangkan kawasan bisnis dan wisata Tanjung Bunga. Pada 1995, menurut Eddy Nurhadi - *Senior Development Manager* Lippoland Development, Lippo Group melalui anak usahanya PT Metropolitan Permai Semesta turut bergabung sebagai pemegang saham baru.

Berperannya Lippo disini, jelas James T. Ryadi - *Deputy Chairman* Lippo Group beberapa waktu lalu, mengingat di negara kita ini masih banyak peluang yang bisa dimaksimalisasi. "Selama ini pembangunan terpusat di Pulau Jawa dan kota-kota utama di Indonesia. Mengingat KTI merupakan daerah yang berpotensi, apalagi khususnya Ujung Pandang, merupakan pusat perdagangan untuk mensuplai barang-barang di wilayah sekitarnya. Ditambah saat ini wisatawan mancanegara yang menuju Indonesia bagian timur banyak juga yang melalui Ujung Pandang," ujarnya. Dengan demikian, lanjutnya, Lippo terdorong untuk turut berpartisipasi dalam pembangunan di sana.

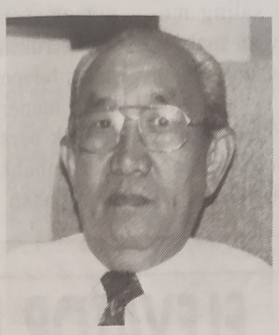
Proyek pengembangan kawasan bisnis dan pariwisata di Sulsel ini, *master plan*-nya digarap oleh Walter Raleigh Stewart, California. Akan menempati lahan seluas 1.000 ha yang mengambil wilayah Kabupaten Gowa sekitar 300 ha, dan kurang lebih 700 ha di Kodya Ujung Pandang.

Pembangunan bertahap

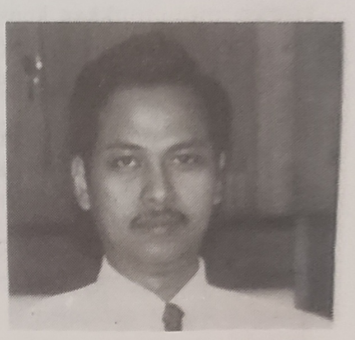
Peletakan batu pertama dilakukan pertengahan Agustus 1995 lalu. Adapun pelaksanaan pembangunan dikerjakan secara bertahap, dan diharapkan selesai dan terealisasi seluruhnya selama 10 tahun. Untuk tahap I, menurut rencana, bisa dirampungkan dalam 2 sampai 3 tahun. Sesuai rencana pada tahap I, ungkap Rizal H. Rivai - *Asst. Project Manager* Lippoland Development, pembangunan dipusatkan pada daerah bisnis. "Dengan adanya pembangunan itu, diharapkan akan terjadi *urban development* di sekitar daerah bisnis ini. Filosofinya membuat kegiatan dulu, baru ada suatu daerah pemukiman. Konsep seperti ini, sama seperti yang diterapkan pada Lippo Karawaci," katanya.

Lanjut Eddy, kaveling tahap I merupakan daerah *Central Business District* (CBD) yang berupa *mixed used*, menempati wilayah seluas 20 ha. Didalamnya antara lain terdapat gedung Lippo Bank berlantai 26, kondominium 20 dan 14 lantai, gedung perkantoran 8 lantai, hotel dengan ketinggian 15 lantai, *convention centre*, pusat kebudayaan, rekreasi air, *country club*, yacht club, pusat perbelanjaan/ hiburan, dan sebagainya.

Menurut rencana, pembangunan proyek pada tahap pertama meliputi fasilitas umum, dan infrastruktur. Berikut, pelaksanaan pembangunan yang bersifat komersial, seperti gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, dan *convention hall*. Seiring dengan itu, dibangun pula sarana kepariwisataan seperti hotel lengkap dengan fasilitas penunjang, tempat rekreasi, dan pusat budaya.



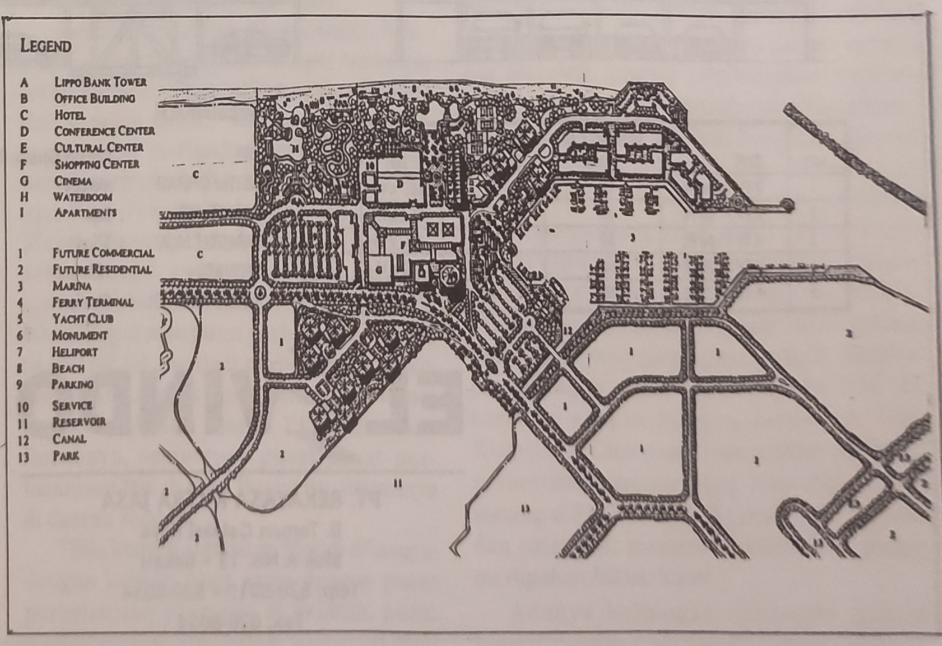
Eddy Nurhadi



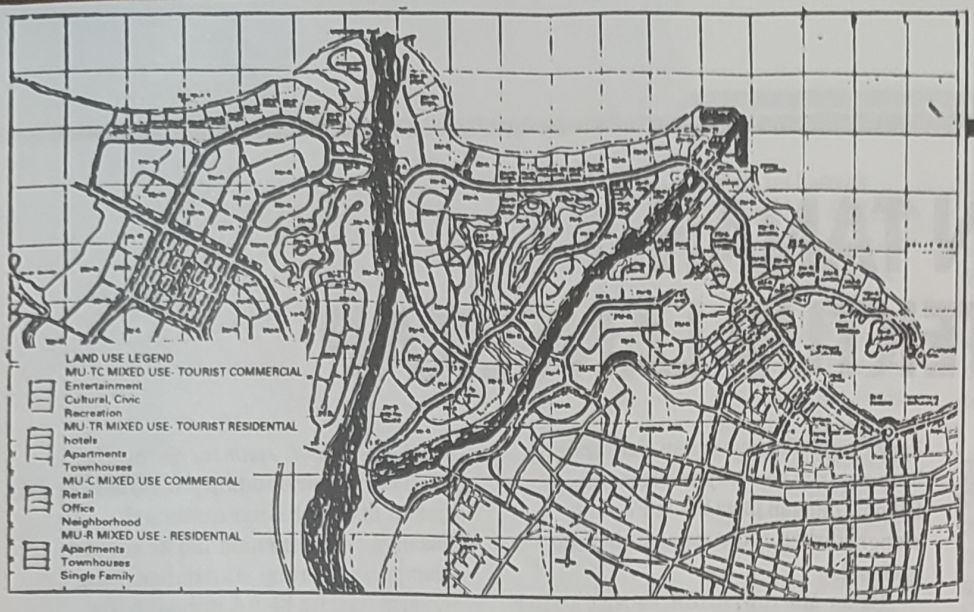
Rizal H. Rivai

Pusat kebudayaan yang direncanakan pada kawasan Tanjung Bunga ini seperti konsep Taman Ismail Marzuki (TIM) yang ada di Jakarta.

Gubernur Sulsel - H.Z.B. Palaguna, dalam acara jumpa pers beberapa waktu lalu



Rencana tahap I : pada lahan seluas 20 ha



Rencana induk Tanjung Bunga

mengatakan, dampak dari pelaksanaan pembangunan tersebut, diharapkan nantinya ada peningkatan laju pertumbuhan ekonomi dan peningkatan pendapatan masyarakat disamping perluasan lapangan kerja, memajukan kepariwisataan serta meningkatkan industri properti.

Presdir PT Barana Sakti - Tanri Abeng, yang juga terlibat dalam proyek ini mengatakan, total investasi diperkirakan lebih dari Rp 1 trilyun. Dari nilai sebesar itu, sambung James, 25 - 30 persen dialokasikan untuk membangun infrastruktur, 15 - 20 persen dialokasikan fasilitas penunjang/umum, dan sisanya untuk kegiatan pariwisata yang bersifat komersial dan dilakukan oleh berbagai pihak. Pembangunan tahap pertama memerlukan dana sekitar Rp 250 milyar.

Peran Lippo dalam pembangunan ini, lanjut James, sebagai koordinator untuk menggaet investor-investor, baik dalam maupun luar negeri. Juga, mempromosikan secara keseluruhan program Tanjung Bunga.

Mencari sistem

Wilayah yang akan dikembangkan oleh GMTDC, secara geografis peng-kavelingannya sebagian besar akan dipisahkan sungai-sungai. Sejarah terbentuknya sungai di daerah ini, menurut Eddy, mula-mula sungai pada daerah perencanaan ini kecil. Karena volume air sering melimpah ke darat yang akhirnya terjadi banjir. Makin lama daratan tersebut menjadi lebar dan dalam. Terjadilah sungai secara alami, dengan lebar berkisar 150 hingga 200 m. Sedang lebar tanggul rencananya akan dibangun sekitar 500 m. Lanjut Eddy, melihat keadaan seperti itu, pihak Dep. PU membendung pada daerah yang tertutup untuk dijadikan waduk (dam).

Manfaat dam tersebut, tambah Rizal, selain dapat menanggulangi bahaya banjir, juga bisa difungsikan untuk sumber air minum. Dam ini dilengkapi dengan pintu air yang dapat digunakan untuk menjaga salinasi atau intrusi air laut. Menurut rencana, kebutuhan air bersih pada seluruh kawasan ini akan disuplai oleh pihak terkait, yang sebelumnya telah di-*treatment* terlebih dahulu.

Dalam upaya penanggulangan bahaya banjir, selain dam diterapkan juga sistem polder. Dari daerah polder, nantinya air akan dipompa ke arah sungai (kanal) yang selanjutnya dibuang ke laut. Sistem polder yang diterapkan disini, ungkap Eddy, sama halnya seperti yang ada di Belanda. Untuk itu, dalam perencanaan infrastruktur dan reklamasi pada kawasan pengembangan Tanjung Bunga ini, dilibatkan konsultan dari negeri Kincir Angin.

Senada dengan Gubernur Sulsel, diungkapkan pula oleh Eddy, adanya rencana reklamasi di pantai bagian selatan kota Ujung Pandang dan Gowa. Walau begitu, lanjutnya, pelaksanaannya tetap memperhatikan aspek lingkungan. Rencana reklamasi pada daerah bagian utara akan dimanfaatkan sebagai sarana transportasi, daerah hunian, dan ruko.

Sebagai upaya menanggulangi kemacetan di masa mendatang akses menuju ke kawasan baru ini, sudah diantisipasi sejak semula. Menurut rencana, akan dibangun beberapa jalan alternatif.

Ditanya tentang fasilitas infrastruktur lainnya seperti pengadaan daya maupun sistem telekomunikasi, jawab Eddy, masih dalam tahap *feasibility study* dalam rangka mencari sistem yang cocok, jauh lebih mudah yang bisa memenuhi kebutuhan, sesuai dengan pentahapan pengembangan wilayah.

Untuk rencana mendatang, pada kaveling tahap II menempati tapak seluas 40 ha, di sebelah selatan CBD. Peruntukan yang direncanakan di kaveling tersebut adalah hunian, yang dilengkapi dengan fasilitas sekolah, rumah sakit, dan sebagainya. Pelaksanaan pengembangan tahap II ini, kemungkinan *overlapped* dengan tahap I. Dengan demikian, diharapkan nantinya pada lokasi tersebut akan tercipta Kota Baru yang tertata rapi.

Untuk pembangunan hotel, ujar Rizal, rencana akan terbagi pada beberapa daerah. Terutama di kawasan pinggir pantai yang memungkinkan untuk pengembangan *resort*. Akses menuju kawasan *resort*, selain dari darat dapat ditempuh juga melalui jalur laut, yakni dari pelabuhan Ujung Pandang. Dengan dibukanya kota Ujung Pandang sebagai pintu gerbang KTI, pengembangan pelabuhan baik laut maupun udara saat ini telah memenuhi syarat.

Ditanya tentang apakah nantinya ada pengembangan ke arah industri, sahut Eddy, karena wilayah Ujung Pandang telah memiliki kawasan industri - Kawasan Industri Makasar (Kima), maka untuk kawasan ini tidak mengembangkan daerah industri. Yang jelas, konsep kota baru ini, diperuntukkan bagi kawasan hunian, pariwisata, dan komersil.

Tenaga profesional

Keberadaan proyek tersebut, jelas James, akan meningkatkan kesejahteraan atau taraf hidup masyarakat. Selain itu, dengan adanya pembangunan dan segala pusat kegiatan yang dikembangkan, otomatis pendapatan Pemerintah dalam pajak dan sebagainya akan meningkat pula. Dan, setiap pembangunan pada suatu kawasan, dibangun juga fasilitas-fasilitas yang secara langsung akan dapat dinikmati masyarakat. Lanjutnya, diharapkan dapat menjadikan kawasan yang dulunya kumuh dan kurang produktif ini bisa tertata dengan baik dan indah.

Baik Palaguna maupun Tanri Abeng sependapat, pembangunan di wilayah KTI tersebut sangat terkait dengan ketersediaan sumber daya manusia (SDM). Yang dihadapi KTI saat ini adalah kurangnya SDM yang berkualitas dan terlatih. Padahal di Sulsel atau di KTI pada umumnya, telah ada perguruan tinggi maupun sekolah-sekolah kejuruan. Tetapi, tidak ada proyek atau kegiatan ekonomi yang bisa menunjang. Bagaimana mungkin mereka bisa dilatih untuk menjadi tenaga profesional ?

Dengan menggaet kelompok usaha papan atas ke GMTDC ini, diharapkan segera terealisasi pembangunan fisik baik di sektor pariwisata maupun bisnis. Dan, segera pula dapat melatih tenaga-tenaga profesional mulai dari perhotelan, *convention*, dan sebagainya. Ini memiliki arti penting bagi KTI, khususnya Sulsel yang merupakan salah satu tujuan pembangunan.

□ Saptiwi/Nur W.